

EXPOSÉ

"Hier fühlt man sich zuhause" - großzügige moderne Traumwohnung mit Balkon & zwei Stellplätzen



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89340 Leipheim
Baujahr: 2016
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 94 m²
Grundstücksfläche (ca.): 705 m²
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis
€ 298.000,-

> Etagenwohnung

> Leipzig

> 3 Zimmer

> 94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-328



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89340 Leipzig
Baujahr	2016
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	94 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	705 m ²
Kaufpreis	298.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	102,93 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2025-12-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2016
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	5.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom kompletten Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Einziehen, ankommen und wohlfühlen - modernes Wohnen mit großem Balkon.

Diese großzügige und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einem durchdachten Grundriss, viel Platz und einem herrlich großen Balkon. Zwei Außenstellplätze direkt am Haus machen das attraktive Gesamtpaket komplett.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, 2016 errichteten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage der Hospitalstraße. Im Erdgeschoss befindet sich eine Arztpraxis, darüber nur wenige Wohneinheiten - eine angenehme Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnen.

Schon beim Betreten vermittelt die Wohnung ein großzügiges Raumgefühl. Das geräumige Entrée bietet viel Platz für Garderobe und Stauraum und erschließt sämtliche Räume der Wohnung.

Mittelpunkt der Wohnung ist der helle und großzügige Wohn- und Essbereich. Von hier gelangen Sie direkt auf den großen, nach hinten ausgerichteten Balkon. Geschützt vom Trubel der Straße genießen Sie hier Ruhe und Privatsphäre - perfekt für ein Frühstück im Freien, entspannte Stunden am Nachmittag oder einen gemütlichen Feierabend.

Zwei weitere gut geschnittene Zimmer lassen sich ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen nutzen - als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das moderne Tageslichtbad bietet eine großzügige bodengleiche Dusche, eine Badewanne, Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die helle und zeitgemäße Gestaltung sorgt auch hier für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Die separate, geräumige Küche bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack. Besonders praktisch ist der zusätzliche Abstellraum, der wertvollen Stauraum für die Dinge des täglichen Lebens schafft.

Ein eigenes Kellerabteil sowie zwei Außenstellplätze direkt am Haus gehören ebenfalls zur Wohnung und sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich modern und äußerst gepflegt. Durch das vergleichsweise junge Baujahr, den großzügigen Grundriss und die zentrale Lage eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Für Kapitalanleger bietet die Immobilie interessante Vermietungsmöglichkeiten. Auf Wunsch unterstützen wir Sie gerne auch bei der anschließenden Vermietung - von der Vermarktung über die Mieterauswahl bis zur Vertragsabwicklung.

Eine Wohnung, die mit Großzügigkeit, moderner Ausstattung und einem besonderen Wohlfühlfaktor überzeugt - anschauen, einziehen und zuhause fühlen.

Hinweis: Teilweise wurden die Fotos mittels KI leicht optimiert, um das Gestaltungspotenzial der Räume zu veranschaulichen.

> Etagenwohnung

> Leipzig

> 3 Zimmer

> 94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-328



Ausstattung:

Das erwartet Sie - die Highlights auf einen Blick:

- Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis
- Moderne Gaszentralheizung mit komfortabler Fußbodenheizung
- 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster
- Weiße, zeitlose Innentüren
- Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich
- Großer, ruhig nach hinten ausgerichteter Balkon
- Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Waschmaschinenanschluss direkt im Badezimmer
- Geräumige Küche mit viel Platz für Ihre individuelle Traumküche
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Großzügiges Entrée mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum
- Gemauerter, abschließbarer eigener Kellerraum
- Zusätzlicher Gemeinschaftskeller
- Zwei Außenstellplätze im Sondernutzungsrecht

- Sehr gepflegte und moderne Wohnanlage
- Angenehme Hausgemeinschaft
- Zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Besonders interessant: Die Kombination aus jungem Baujahr, großzügigem Grundriss, großem Balkon, zwei Stellplätzen und dem attraktiven Kaufpreis macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Ein aktueller Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben und wird nachgereicht.

Lagebeschreibung:

Attraktive Wohnlage in Leipzig - zentral und dennoch angenehm ruhig

Die Wohnung befindet sich in der Hospitalstraße in Leipzig - einer beliebten Wohnlage, die eine hervorragende Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Banken sind bequem zu Fuß erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

Leipzig überzeugt mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Güzburg, Ulm und Augsburg. Auch der Bahnhof Leipzig bietet gute Anbindungen in Richtung Ulm und Augsburg und macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders attraktiv.

Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Rad- und

Spazierwege entlang der Donau und in den umliegenden Naturlandschaften laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein.

Die Hospitalstraße selbst zeichnet sich durch ihre zentrale und dennoch angenehme Wohnlage aus. Das gepflegte Umfeld sowie die kurzen Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen diese Lage besonders begehrt.

Eine Wohnlage, die urbanes Leben, beste Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert auf ideale Weise miteinander verbindet.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.12.2025.
Endenergiebedarf beträgt 102.93 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Vielleicht ist dies schon bald Ihr neues Zuhause.

Diese Wohnung bietet viele Möglichkeiten: ein modernes und komfortables Zuhause für den Eigennutz oder eine attraktive Immobilie als Kapitalanlage. Am besten lässt sich das besondere Wohngefühl jedoch bei einer persönlichen Besichtigung erleben.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung in aller Ruhe und begleiten Sie zuverlässig vom ersten Kennenlernen bis zur Schlüsselübergabe.

Auch bei Fragen rund um die Finanzierung unterstützen wir Sie gerne und stellen auf Wunsch den Kontakt zu erfahrenen Finanzierungspartnern her, die gemeinsam mit Ihnen eine passende Lösung erarbeiten.

Lassen Sie sich vor Ort überzeugen - vielleicht finden Sie hier genau das Zuhause, nach dem Sie gesucht haben.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihnen die Wohnung zu zeigen.

Bitte senden Sie uns Ihre Anfrage ausschließlich per E-Mail. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

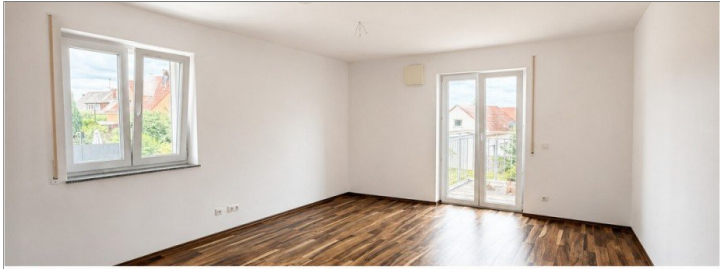
Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

> 94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-328



Zimmerbeispiel-Möblierungsvorschlag



Hausansicht Eingang



Hausansicht von der Straße aus



Hausansicht mit Stellplätzen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

> 94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-328



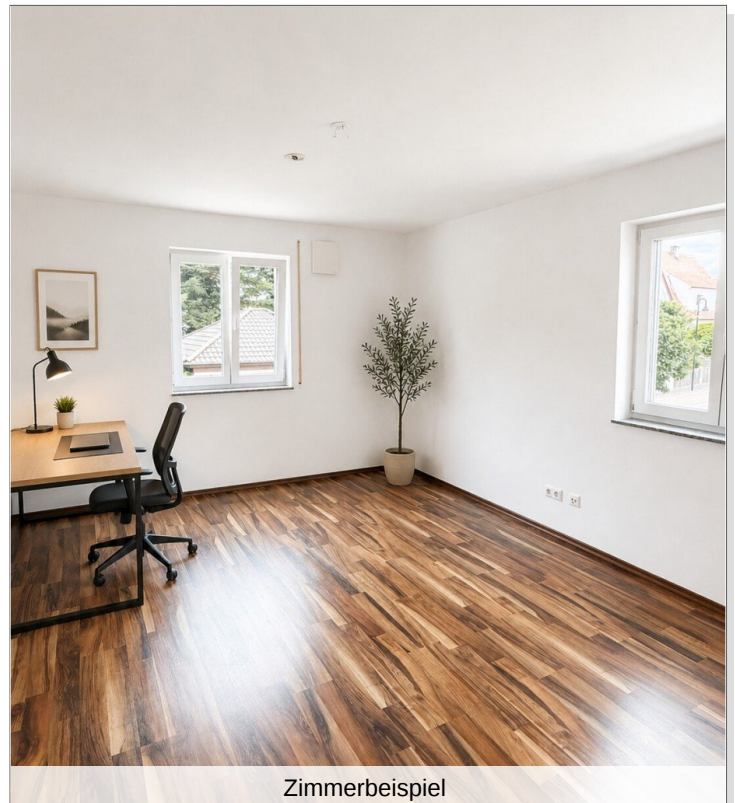
Eingangsbereich - Treppenhaus



Wohnen-Essen



Diele



Zimmerbeispiel

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

> 94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-328



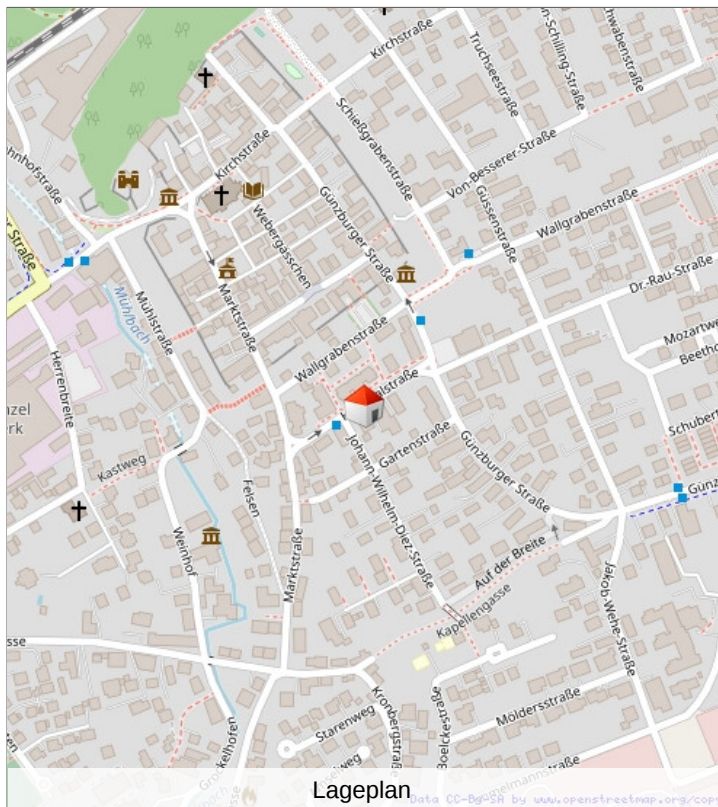
Badezimmer-Möblierungsvorschlag



Küche mit Möblierungsbeispiel



Küche



Lageplan

HAWIELA Immobilien GmbH

Donaustraße 1 • 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de • www.hawiela.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-328



Eckdaten

> Etagenwohnung

> Leipheim

> 3 Zimmer

> 94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-328



Ansprechpartner:

Frau Annette Lehner

Telefon: 004973180159771

E-Mail: a.lehner@hawiel.a.de

Firmendaten:**HAWIELA Immobilien GmbH**

Donaustr. 1
89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71
E-Mail: kontakt@hawiela.de
Internet: www.hawiela.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Funda Kayan

Registergericht: Amtsgericht Memmingen
 Registernummer: HRB 20894
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE323647963

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt
Neu-Ulm, Kantstr. 8
89231 Neu-Ulm, Tel.: +49 731 7040-0, Email:
poststelle@landkreis-nu.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Deutschland
E-Mail: info@muenchen.ihk.de
Tel.: (089) 5116-0
Website: <https://www.ihk-muenchen.de/de/>

Ihre Notizen: